



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kung Oscar



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kung Oscar med säte i LUND org.nr. 716438-8691 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plantagelyckan 1	2003-01-01	1934
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	118
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 430
Totalt 49 objekt		4 548

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 11 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok, 4 st 5 rok, 3 st 6 rok, 2 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Tägil	Ledamot, Ordförande
Albin Wendel	Ledamot, Vice Ordförande
Nils Lundgren	Ledamot, Kassör
Martin Geisler	Ledamot, Sekreterare
Michael Neppelberg	Ledamot
Andreas Johansson	Ledamot
Beata Ewa Tomaszewska-Toporska	Ledamot
Göran Hellquist	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Héléne Hamilton vald av föreningen, samt revisor hos Borevision i Sverige AB vald vid stämman.

Valberedning har varit: Charlotte Nordén och Charlotta Wahrolén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Följande större underhållsåtgärder har företagits eller påbörjats under 2024:

- Föreningen har installerat nya elmätare för individuell mätning och debitering och detta system togs i drift i januari 2024.
- Undersökning av balkongernas status har utförts av extern konsult.
- Avtal med ny leverantör av hiss-service

Planerade underhållsåtgärder under 2024 har utförts, förutom höjningen av balkongräckena på vissa balkonger på de översta våningarna.

Underhållsåtgärder som planeras under 2024.

- Förbättring av belysning på gården genom komplettering av belysningsarmaturer
- Uppföljning av tidigare gjorda undersökningar av avloppsstammar samt rensning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2005 Avloppsstammar, relining
2006 Värmeanläggning, nytt styrsystem NODA
2006 Översyn fasad & tak
2006 Ommålning balkonger
2006 Fönster målning och reparation
2006 Vattenstammar, byte ventiler
2007 Elstammar, nya fram till lägenhet, jordfelsbrytare.

2007 Modernisering hissar
2008 Renovering innergård/plantering, nytt miljöhus.
2010 Radonmätning genomförd. Resultat : enbart låga och godkända radongashalter.
2012 Vattenstammar byte ventiler
2012 Byte tvättmaskin
2012 Översyn tak
2012 Målning fönster, trapphus mm
2014 Nya utemöbler till gård.
2014 Ny gårdsbelysning.
2014 Ommålning undersida balkonger
2014-15 Nytt avtal ComHem och Perspektiv bredband
2014 Källarväggar målning och putsning
2014 Bastu och relaxavdelning i källare Erik Dahlbergsgatan.
2015 Hobbyrum renovering
2015 Takfönster på vind renoverade.
2015 Renovering av toalett i källaren
2016 Värmeanläggning, ny värmeväxlare och styrsystem.
2016 Byggt om lokal Kung Oscars väg 1 till bostadsrätt, lgh 1003, och sålt.
2016 OVK
2017 Avjonisering vatten i värmesystemet.
2017 Filmning och spolning avloppsstammar fram till samtliga lägenheter.
2017- 2018 Åtgärdsplan och kontroll / behovsutredning av avloppssystemet.
2019 Byte/renovering av resterande avlopp i källarplan samt dess anslutning till kommunens avloppsnät.
2020 Byte av s k styrskor i hissarna på Kävlingevägen och Kung Oscars väg.
2020 Preventiva åtgärder mot skadedjur.
2020 Kompletterande relining med den s k strumpmetoden på avloppsrör i källarplan.
2021 Radonmätning genomförd. Resultat : enbart låga och godkända radongashalter.
2021 2 nya tvättmaskiner i tvättstugan
2022 Byte av fönster på hela utsidan mot Kung Oscars väg samt delar av husen mot Erik Dahlbergsgatan 6 och Kävlingevägen 5. Alla balkongdörrar i lägenheterna utbytta. Alla övriga fönster i fastigheten renoverade. Även plåtskoning av undersidan på taken på vissa burspråk gjordes.
2022 Ny ventilation och ventilationsrör med frånluft i hela fastigheten. Nya ventilationsventiler för inluft i lägenheterna i hela fastigheten. OVK godkänd.
2023 Nytt vertikalt avloppsrör installerat på Erik Dahlbergsgatan 6.
2024 Föreningen har installerat nya elmätare för individuell mätning och debitering och detta system togs i drift i januari 2024.
2024 Undersökning av balkongernas status har utförts av extern konsult.
2024 Avtal med ny leverantör av hiss-service
Det har genomförts en successiv förbättring och uppgradering av avloppssystemet och efter plan och vid behov av renovering av avloppsstammar görs det enligt strumpmetoden. Föreningen har sedan 2005 arbetat med att säkra funktion av avloppssystem. Nästan alla synliga rör i källare och gård har bytts. Hela systemet har spolats och filmats flera gånger fram till varje lägenhet. Svaga punkter på icke synliga ställen har åtgärdats med strumpmetod. Vid renovering av badrum och kök bytes alla rör mot nya och kopplingen till huvudstam säkras med byte eller strumpmetoden. Vertikala stammar har åtgärdats delvis eller helt utifrån behov. Fastighetens VVS system är i relativt gott skick och ett stambyte planeras 2035 i underhållsplanen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Generell översyn av balkonger.
I övrigt hänvisas till föreningens underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	-33	112	222	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 592	6 671	6 671	5 258	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 768	6 862	6 862	5 409	4 396
Räntekänslighet, %	9	10	10	8	0
Energikostnad, kr/kvm	224	242	235	194	0
Årsavgifter, kr/kvm	761	698	671	668	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	70	88	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	970	743	759	0
Nettoomsättning, tkr	3 718	3 539	3 396	3 375	3 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 060	-843	-818	295	359
Soliditet, %	49	50	50	53	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Styrelsen följer fasta kostnader och ränteutvecklingen på lånen och justerar månadsavgifterna efter höjningar. Dessutom beslutar styrelsen att genom nivån på månadsavgifterna ta höjd för utgifter betingade av underhållsplanen och utrymme för akuta reparationer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 275 530	0	0	26 275 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 519 927	0	0	4 519 927
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	30 795 457	0	0	30 795 457
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 122 673	-842 892	0	279 781
Årets resultat, kr	-842 892	842 892	-1 059 718	-1 059 718
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	279 781	0	-1 059 718	-779 937
S:a eget kapital, kr	31 075 238	0	-1 059 718	30 015 520

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 164 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	279 781
Årets resultat, kr	-1 059 718
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-779 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-779 937

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 718 456	3 539 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 570	890 295
Summa Rörelseintäkter		3 780 026	4 429 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 418 634	-2 919 145
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 111	-64 009
Personalkostnader	Not 6	-120 402	-111 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 264 222	-1 264 222
Summa Rörelsekostnader		-3 904 368	-4 359 192
Rörelseresultat		-124 342	70 516
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 474	1 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-956 850	-914 504
Summa Finansiella poster		-935 376	-913 409
Resultat efter finansiella poster		-1 059 718	-842 893
Resultat före skatt		-1 059 718	-842 893
Årets resultat		-1 059 718	-842 893

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	58 542 526	59 806 748
Summa Materiella anläggningstillgångar		58 542 526	59 806 748
Summa Anläggningstillgångar		58 542 526	59 806 748

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	7 899	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 418	38 656
Summa Kortfristiga fordringar		61 317	38 656

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 064 791	2 723 595
Summa Kassa och bank		2 064 791	2 723 595
Summa Omsättningstillgångar		2 126 108	2 762 251

Summa Tillgångar		60 668 634	62 569 000
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 795 457	30 795 457
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa Bundet eget kapital	30 795 457	30 795 457

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	279 781	1 122 673
Årets resultat	-1 059 718	-842 892
Summa Ansamlad förlust	-779 938	279 781

Summa Eget kapital	30 015 519	31 075 238
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 940 000	6 940 000
Summa Långfristiga skulder		6 940 000	6 940 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 041 000	23 541 000
Leverantörsskulder		126 035	413 504
Skatteskulder	Not 12	11 014	53 758
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	60 000	65 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	475 066	479 842
Summa Kortfristiga skulder		23 713 115	24 553 763

Summa Skulder		30 653 115	31 493 763
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		60 668 634	62 569 000
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-124 342	70 516
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 264 222	1 264 222
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 264 222	1 264 222
Erhållen ränta	21 474	1 095
Erlagd ränta	-964 968	-914 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 386	421 329
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-66 483	104 647
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-288 707	-511 242
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-355 190	-406 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-158 804	14 734
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-238 492
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-238 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	-658 804	-223 758
Likvida medel vid årets början	2 723 595	2 947 354
Likvida medel vid årets slut	2 064 791	2 723 595

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 223 608	3 099 600
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	107 561	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	40 986	0
	Hyror lokaler	255 048	251 616
	Hyror förbrukningsbaserad	69 620	121 020
	Hyror informationsöverföring	13 662	54 648
	Övriga primära intäkter	7 971	12 529
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 718 456	3 539 413
	Hyresbortfall	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 718 456	3 539 413

I årsavgiften bostad ingår: EL, Uppvärmning, Vatten , Renhållning, TV, Bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	61 610	0
	Övriga sekundära intäkter	-40	890 295
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	61 570	890 295

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-210 901	-192 852
	Snö och halk-bekämpning	-8 698	-6 356
	Reparationer	-287 949	-817 771
	Planerat underhåll	-460 650	-317 387
	EI	-259 696	-377 825
	Uppvärmning	-629 508	-612 544
	Vatten	-129 123	-116 015
	Sophämtning	-94 100	-114 265
	Fastighetsförsäkring	-37 314	-71 246
	Kabel-TV och bredband	-120 425	-116 869
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 430	-93 503
	Förvaltningsavtalskostnader	-84 841	-82 512
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 418 634	-2 919 145

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-368
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 984	-21 194
	Administrationskostnader	-26 551	-22 352
	Extern revision	-16 875	-14 875
	Konsultkostnader	-6 250	0
	Medlemsavgifter	-5 950	0
	Föreningsverksamhet	-2 025	-400
	Övriga förvaltningskostnader	-6 475	-4 820
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 111	-64 009
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 500	-79 250
	Sociala avgifter	-16 039	-20 658
	Övriga personalkostnader	-16 863	-11 908
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-120 402	-111 816
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 264 222	-1 264 222
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 264 222	-1 264 222

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 930 618	43 692 126
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 795 224	22 795 224
	Årets investeringar	0	238 492
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 725 842	66 725 842
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 919 093	-5 654 871
	Årets avskrivningar	-1 264 222	-1 264 222
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 183 315	-6 919 093
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 542 526	59 806 748
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 221 000	1 221 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	661 000	661 000
	<i>Summa</i>	112 882 000	112 882 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 481 000	30 481 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 481 000	30 481 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	7 899	-43 822
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 899	-43 822
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 047 609	1 221 277
	Bankkonto 5	357	500 181
	Bankkonto 8	1 016 825	1 002 137
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 064 791	2 723 595

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,14%	2025-03-17	2 000 000	0
SEB	3,09%	2025-01-28	4 455 000	90 000
SEB	2,98%	2025-04-28	4 000 000	0
SEB	3,09%	2025-01-28	8 000 000	0
SEB	3,14%	2025-12-28	4 586 000	0
SEB	1,27%	2026-10-28	6 940 000	0
			29 981 000	90 000

Långfristig del	6 940 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 041 000
Kortfristig del	23 041 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	90 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	360 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	11 014	9 936
<i>Summa Skatteskulder</i>	11 014	9 936

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	0
Övriga kortfristiga skulder	60 000	65 659
<i>Summa Övriga skulder</i>	60 000	65 659

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	316 991	264 121
Upplupna räntekostnader	25 624	33 742
Övriga upplupna kostnader	132 451	181 979
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	475 066	479 842

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kung Oscar, org.nr. 716438-8691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kung Oscar för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kung Oscar för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hélène Hamilton
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.